Stadt Hechingen



Mietspiegel 2020

Gültig von April 2020 bis März 2022

Qualifizierter Mietspiegel 2020 für Hechingen

Vorwort **3**

I. Allgemeine Informationen **4**

Mietspiegelerstellung 4

Funktion des Mietspiegels 5

Mieterhöhung 5

Nettomiete und Nebenkosten 5

II. Anwendung des Mietspiegels **6**

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter 6

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 7

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 9

III. Anwendungsbeispiel **11**

Information und Beratung **12**

Impressum **12**

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Zollernstadt Hechingen ist als zentraler Wohnort für alle Generationen überaus beliebt.
Die Frage nach einer angemessenen Miete stellt sich daher für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Ich freue mich, dass wir mit dem nun veröffentlichten Mietspiegel dazu beitragen können, den Wohnungsmarkt transparenter zu machen und sowohl Mietern als auch Vermietern eine verlässliche Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnungen geben zu können.
Er verschafft Ihnen einen Überblick über die aktuelle Situation des kommunalen Wohnungsmarkts. Berücksichtigt werden hierbei die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.
Der Mietspiegel bietet Mietern Schutz vor überhöhten Mieten und dient Eigentümern und Vermietern als Orientierungshilfe bei der Festsetzung von angemessenen Mieten.

Hierbei unterstützt Sie zusätzlich ein Online-Mietspiegel-Berechnungsmodul für interaktive Vergleichsmietenberechnungen. Dieses finden Sie auf unserer Homepage www.hechingen.de/mietspiegel.

Um ein hohes Maß an Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren aktualisiert und an veränderte Gegebenheiten angepasst.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut und den Vertretern der beteiligten Kommunen Hechingen, Haigerloch, Rangendingen und Jungingen erarbeitet. Hierbei hat jede Kommune einen eigenen Mietspiegel erstellt, der an die Gegebenheiten vor Ort angepasst ist.

Ich bedanke mich herzlich bei allen, die an der Entstehung des Mietspiegels mitgewirkt haben, besonders allen Freiwilligen, die Auskunft über ihr Mietverhältnis gegeben haben.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Hahn
Bürgermeister

I. Allgemeine Informationen

Mietspiegelerstellung

Der qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag der Stadt Hechingen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 503 Datensätzen, die im Zeitraum September bis November 2019 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich und online im Internet erhoben wurden.

Die Mietspiegelerstellung 2020 erfolgte in Kooperation mit der Stadt Haigerloch und den Gemeinden Rangendingen und Jungingen, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erstellt wurde.

Die Befragungsaktion und die Auswertung der erhobenen Daten sowie die Mietspiegelerstellung wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durchgeführt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein Arbeitskreis aus Vertretern der beteiligten Kommunen mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde von der Stadt durch Beschluss des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats am 12.3.2020 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. April 2020 in Kraft und gilt bis zum 31. März 2022.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Hechingen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 40 m² und 150 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundener Wohnraum wie etwa Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie Betreuung und Verpflegung abdeckt)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere

Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

Mieterhöhung

Nach § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert wurde und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter muss nach § 558a BGB das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt.

Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat nach § 558b BGB zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche **Nettomieten** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung **ohne sämtliche Betriebskosten** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs,

der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung **nicht** auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls **nicht** enthalten.

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

II. Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über ein Punktesystem berücksichtigt (Tabelle 2). **Die einzelnen Punkte sind auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretierbar**.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= **Basis-Nettomiete**) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Durchgeführte oder fehlende Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden über Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die **Baujahresklasse**, in dem das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche	**Baujahr**							
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2005	2006 - 2013	ab 2014
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
40 - < 45	7,94	7,81	7,89	8,04	8,15	8,28	8,42	8,57
45 - < 50	7,64	7,51	7,59	7,73	7,84	7,97	8,10	8,24
50 - < 55	7,40	7,27	7,35	7,48	7,59	7,71	7,85	7,98
55 - < 60	7,20	7,08	7,16	7,29	7,39	7,51	7,64	7,77
60 - < 70	6,97	6,85	6,92	7,05	7,15	7,26	7,39	7,51
70 - < 80	6,75	6,64	6,71	6,83	6,92	7,04	7,16	7,28
80 - < 90	6,59	6,48	6,55	6,67	6,76	6,87	6,99	7,10
90 - <110	6,40	6,30	6,37	6,48	6,57	6,68	6,79	6,91
110 - 130	6,22	6,11	6,18	6,29	6,38	6,48	6,59	6,70
130 - 150	6,05	5,95	6,01	6,12	6,21	6,31	6,41	6,52

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Hechingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,03 Euro/m²**.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch **Besonderheiten** bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. **Tabelle 2** weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden**.** Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte *„Übertrag“* am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete (Tabelle 1) für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale	Punktesystem		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	4			
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände) in einem Mehrfamilienhaus	2			
barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen in der Wohnung und beim Wohnungszugang)	4			
3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster	6			
hochwertige Sanitärausstattung: im Nassbereich gefliest, Fenster bzw. Lüftungsmöglichkeit vorhanden, zusätzlich müssen 2 der folgenden 5 Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: zweites Waschbecken im Bad; Badewanne und separate Einzeldusche vorhanden; zweite Toilette in der Wohnung; bodengleiche Dusche; zweites Bad in der Wohnung	4			
großer Balkon oder große Terrasse mit mind. 12 m² Fläche vorhanden	6			
überwiegend hochwertiger Fußboden (insb. Naturstein, Fliesen, Kacheln)	4			
Einbauküche mit mind. 2 Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter bereit gestellt	2			
Wäschetrockenraum oder Waschküche in Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
umfassende Modernisierung oder Vollsanierung nach 2009	6			
nachträgliche Dämmung der Außenwand	2			
abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
überwiegend Einscheibenverglasung (einfach verglast) vorhanden		4		
im Badezimmer kein Fenster bzw. sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage)		2		
weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
vom Vermieter wird keine Einbauküche bereit gestellt		2		
Wohnung wird überwiegend mit Einzelöfen beheizt, keine Zentralheizung		2		
Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über mehrere Einzelgeräte oder Kleinboiler in der Wohnung		2		
Erstinstallation (z.B. Strom, Wasser, Gas, Heizung) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz verlegt		4		
keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
Stadtgebiet und Wohnlage				
Ortsteile Stetten, Bechtoldsweiler, Beuren, Boll, Schlatt, Sickingen, Stein, Weilheim		6		
offene Bebauung, hoher Begrünungsgrad (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	2			
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (breites Nahrungsmittelangebot, mindestens 100 m² Verkaufsfläche) innerhalb von 300 m fußläufig erreichbar	4			
Grad an Umweltbeeinträchtigungen, z. B. durch Lärm, Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw., ist hoch		4		
Haupträume der Wohnung sind ausgerichtet in Richtung Hauptverkehrs-/Durchgangsstraße mit starkem bis mittleren Verkehrsaufkommen		2		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²					Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=	Ergebnis B
			–			=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x	Ergebnis B			Ergebnis C
			x		:	100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C			Ergebnis D
			±			=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche			Ergebnis E
			x			=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller prozentualen Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein prozentualer Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein prozentualer Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet auch einen Online-Mietenberechner unter www.hechingen.de/mietspiegel.

Mietpreisspannen:

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Hechingen im Schnitt auf ± 18 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß Urteil des Bundesgerichtshofs BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Anzahl der Wohnräume in der Wohnung
- Wohnungstyp Maisonette-Wohnung
- Elektronachtspeicher-Einzelöfen
- Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin)
- Durchgangszimmer vorhanden (d.h., ein weiterer Hauptwohnraum kann ausschließlich über dieses Durchgangszimmer begangen werden)
- Fußbodenheizung im Bad, Wohnbereich
- eigener Keller- oder Dachbodenanteil
- Fahrradkeller/-raum.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m^2	6,55 Euro/m^2	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	aufwertende Merkmale	komplette Einbauküche vom Vermieter gestellt, nachträgliche Außenwanddämmung, barrierearme Wohnung	2 2 4	
	abwertende Merkmale	Mehrfamilienhaus ohne Sprechanlage, weder Balkon noch Terrasse vorhanden, Bad ohne Fenster und Belüftung		2 2 2
	Stadtteil	Hechingen Kernstadt	0	0
	Wohnlage	Einkaufsmöglichkeit in 100 m Entfernung, Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit viel Lärm und Abgasen	4	 2
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**12**	**8**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr in Euro/m^2				Ergebnis A *6,55*
B	aus Tabelle 2	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	=	Ergebnis B
		12	–	*8*	=	*+4*
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m^2	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,55	x	*+4*	: 100 =	*+0,26*
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m^2)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,55	±	*0,26* =		*6,81*
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		6,81	x	*84* =		*572*

Information und Beratung

Stadt Hechingen
SG Liegenschaften / Grundstücke
Marktplatz 1
72379 Hechingen

Robert Mauz, Tel. 07471 940-128
Marita Klemm, Tel. 07471 940-127

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.hechingen.de/mietspiegel.

Impressum

Herausgeberin: Stadt Hechingen, Marktplatz 1, 72379 Hechingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing,

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch



Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt,
den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.